

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Leo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2019 del R.G.E.

promossa da

.....

contro

.....



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	8
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	9
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	12



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	14
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°.....	19
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	20



<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1° .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1° .....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1° .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1° .....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto Unico</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2019 del R.G.E.....	39
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.647,06</b> .....	39



## INCARICO

In data 27/06/2019, il sottoscritto Arch. De Leo Vincenzo, con studio in Via Lombardia, 9 - 90144 - Palermo (PA), email deleoarch@libero.it, PEC vincenzo.deleo@archiworldpec.it, Tel. 091309531, Fax 091309531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°

## DESCRIZIONE

### IL QUARTIERE E LA ZONA:

Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato.

Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia.

Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poiché in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio.

### L'EDIFICIO:

Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retrospetto.

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

### IL MAGAZZINO (CORPO 1):

Locale ancora al grezzo privo di impianti e rifiniture.



Vi si accede da un locale comune con accesso con saracinesca (autorimessa) su Via Serra Molinazzo, da tale autorimessa si accede al corpo scala comune ai tre subalterni dell'edificio. Il semicantinato è caratterizzato da un grande spazio con accesso diretto al corpo scala e munito di porta-finestra su balcone, nonchè da una stanza con porta-finestra su balcone. Dette aperture sono prive di infissi e allo stato attuale sono murate con conci di tufo amovibili.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2):

Vi si accede da un'entrata indipendente ed esclusiva su su Via Serra Molinazzo, ma anche dallo stesso locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca sempre su Via Serra Molinazzo.

L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,86 mt circa ed è caratterizzato da:

- autorimessa/bene comune con ingresso;
- ingresso/disimpegno;
- corridoio;
- cameretta;
- camera doppia;
- w.c. doccia e bagno;
- cucina con accesso al balcone;
- cameretta;
- soggiorno/pranzo con accesso al balcone;
- balcone

L'appartamento è stato rinnovato in epoca recente, tuttavia lo stato di abbandono ha innescato un processo di degrado delle componenti edilizie.

L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica di media qualità e in buono stato, porte in legno tamburato di media qualità e in buono stato, infissi esterni in alluminio preverniciato tipo legno con ante a persiana in buono stato, rivestimenti parietali in ceramica (w.c. e cucina) di media qualità e ancora in discreto stato.

E' altresì dotato di tonachina e pitture murali ormai degradate dalle muffe.

Alcune componenti e pezzi sanitari sono stati asportati e/o danneggiati durante riferiti atti di vandalismo e furto.

E' dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia.

Non vi è impianto idrico di riscaldamento e l'impianto elettrico non sembra conforme alla L. 46/90 e successive.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3):



Vi si accede dal corpo scala in comune agli altri subalterni, al quale a sua volta si accede dal locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca su Via Serra Molinazzo.

L'appartamento è ancora allo stato di cantiere, con massetti e tramezzature in opera ma del tutto privo di rifiniture.

L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,82 mt alla gronda e a 3,96 mt al colmo ed è caratterizzato da:

- autorimessa/bene comune con ingresso al corpo scala;
- corridoio/disimpegno;
- camera singola;
- camera singola;
- ripostiglio;
- servizio igienico;
- camera doppia;
- cucina;
- soggiorno;
- balcone a prospetto;
- balcone di retrospetto;

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 PER TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

L'esito del controllo della documentazione, mediante modulo depositato il 05/07/2019, è risultato positivo ma con attenzione ai creditori ipotecari iscritti e non intervenuti.

Infatti potrebbe sussistere il probabile creditore iscritto e non intervenuto UNIPOL Banca S.p.A., in virtù dell'ipoteca volontaria iscritta il 21/12/2012 ai nn. 55410/5066 contro .....



sugli stessi beni già pignorati, a garanzia di atto di mutuo fondiario al rogito del Notaio in Sestri Levante .....del 14/12/2012, Rep. 20555 / Racc. 11814, non azionato nella presente procedura.

## TITOLARITÀ PER TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°

GLI immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- .....
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- ..... (Proprietà 1/1)
- Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI RELATIVI A TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°

L'edificio confina a Nord con area libera p.lla 1695, ad Est con terreno di contenimento della Via Serra Molinazzo, a Sud con area libera di cui alla p.lla 55, ad Ovest con area libera di cui alla p.lla 1698.

L'esperto conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato, e che l'estratto catastale di mappa è stato comparato con le immagini satellitari, confermando l'individuazione del fabbricato e la sua consistenza.

Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale con l'immagine satellitare, il fabbricato di cui alla particella 982, compreso tra la Via Sottoserra e l'area libera retrostante, appare ben definito ed identificabile.

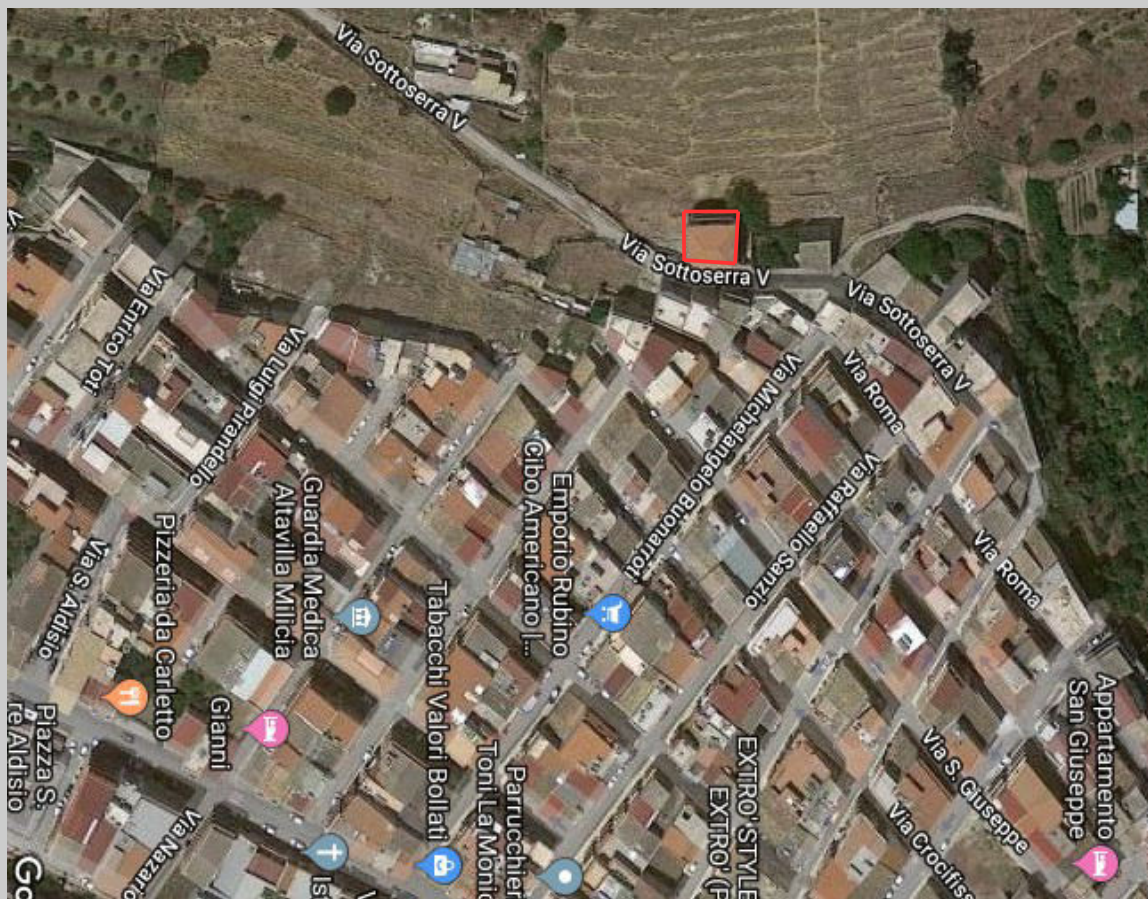




Estratto di Mappa



Immagine da Google Maps



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/Locale di Deposito	124,68 mq	140,98 mq	1,00	140,98 mq	3,01 m	S1
Corpo Scala	11,13 mq	13,93 mq	0,33	4,60 mq	0,00 m	S1-T.-1°
Corte (sup. residuale non edificata e graffata)	44,85 mq	44,85 mq	0,10	4,49 mq	0,00 m	S1
Autorimessa/Androne	16,92 mq	20,33 mq	0,33	6,71 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,78 mq</b>		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

Allo stato dei fatti la soletta del balcone non è stata inserita nel calcolo della consistenza, poiché come già ampiamente dedotto trattasi di opera illegittima, con buona probabilità da destinarsi alla demolizione finalizzata alla remissione in pristino del prospetto, in conformità al progetto assentito e alla planimetria catastale.

L'eventuale possibilità di regolarizzazione di dette superfici mediante S.C.I.A. in sanatoria, non costituisce certezza circa il mantenimento di tali superfici nel futuro.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,79 mq	118,30 mq	1,00	118,30 mq	2,86 m	T.
Corpo scala	11,13 mq	13,93 mq	0,33	4,60 mq	0,00 m	S1-T.-1°
Autorimessa	16,92 mq	20,33 mq	0,33	6,71 mq	2,86 m	T.
Balcone scoperto	16,80 mq	16,80 mq	0,25	4,20 mq	0,00 m	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,81 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,53 mq	120,38 mq	1,00	120,38 mq	3,96 m	1°
Balcone scoperto	28,10 mq	28,10 mq	0,25	7,03 mq	0,00 m	1°
Corpo scala	11,13 mq	13,93 mq	0,33	4,60 mq	0,00 m	S1-T.-1°
Autorimessa	16,92 mq	20,33 mq	0,33	6,71 mq	2,86 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,72 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI PER TUTTI E TRE I BENI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Il diritto reale di piena proprietà dell'immobile per la debitrice esecutata, indicato nell'atto di pignoramento come piena ed esclusiva proprietà, corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutata, in conformità al più recente atto derivativo.

Anche la titolarità catastale del bene, individuata nella quota di 12/12 in regime di separazione dei beni e in testa alla debitrice esecutata è conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento e del più recente atto derivativo.

Di seguito i documenti catastali prodotti e le variazioni significative intervenute nell'immobile:

-Estratto catastale storico: SI del 03/07/2019;

-Estratto catastale di mappa: SI del 03/07/2019;

-Planimetria catastale: SI del 03/07/2019;

-Elaborato planimetrico della particella: NO;

-Elenco immobili della particella:NO;

-Variazioni dell'immobile (ante pignoramento): NO;

-Variazioni degli intestati (ante pignoramento): Si dal 27/09//2004 e dal 02/05/2003, le altre variazioni sono antecedenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987;



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	4	982	1-5		C2	3	131	151 mq	101,48 €	S1	si

**Corrispondenza catastale:** non sussiste corrispondenza catastale.

1-Difformità formali e/o sostanziali tra i dati censuari riportati nel pignoramento e i dati censuari presenti in catasto:NO

2-Difformità formali tra i dati censuari in catasto e lo stato dei luoghi: NO.

3-Difformità sostanziali tra i dati censuari presenti in catasto e lo stato dei luoghi: SI.

Nell'ordine trattasi di:

3.a- balcone di retrospetto non censito in planimetria catastale, ma presente sui luoghi;

3.b- finestra di retrospetto corrispondente al corpo scala, censita in planimetria e non presente nei luoghi;

3.c- finestrella di retrospetto, censita in planimetria e non presente nei luoghi;

3.d- corte di terreno censita in planimetria allo stesso livello dell'immobile a cui è graffata, ma nei luoghi ad una quota più bassa e dunque non direttamente fruibile dal locale semicantinato;

### REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato dei fatti, di tali difformità nessuna dovrà essere aggiornata in catasto, se non dopo l'eventuale regolarizzazione edilizia delle stesse difformità, ciò poiché l'odierna planimetria catastale è conforme al progetto assentito.

### COSTI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per quanto riguarda il costo per l'aggiornamento del catasto mediante nuovo DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), questo si renderà necessario soltanto dopo l'eventuale legittimazione delle opere difforme, poiché nel caso di remissione in pristino l'odierna planimetria catastale risulta conforme al progetto assentito e pertanto non necessita di aggiornamenti.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	4	982	3		A3	2	5,5	152 mq	340,86 €	T.	no



**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza catastale.

1-Difformità formali e/o sostanziali tra i dati censuari riportati nel pignoramento e i dati censuari presenti in catasto:NO

2-Difformità formali tra i dati censuari in catasto e lo stato dei luoghi: NO.

3-Difformità sostanziali tra i dati censuari presenti in catasto e lo stato dei luoghi: SI.

Nell'ordine trattasi di:

3.a- mancata realizzazione di una apertura sul retrospetto. Trattasi, in particolare di una apertura in vetrocemento nel corpo scala comune, al livello di pertinenza dell'appartamento.

#### REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato dei fatti, tale difformità non dovrà essere aggiornata in catasto, se non dopo l'eventuale regolarizzazione edilizia della stessa, ciò poiché l'odierna planimetria catastale è conforme al progetto assentito.

#### COSTI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per quanto riguarda il costo per l'aggiornamento del catasto mediante nuovo DO.C.FA. (DOcumento Catasto FAbbricati), questo si renderà necessario soltanto dopo l'eventuale legittimazione delle opere difforme, poichè nel caso di remissione in pristino l'odierna planimetria catastale risulta conforme al progetto assentito e pertanto non necessita di aggiornamenti.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	4	982	4		A3	2	6,5	143 mq	402,84 €	1°	no

**Corrispondenza catastale:** non sussiste corrispondenza catastale.

1-Difformità formali e/o sostanziali tra i dati censuari riportati nel pignoramento e i dati censuari presenti in catasto:NO

2-Difformità formali tra i dati censuari in catasto e lo stato dei luoghi: NO.

3-Difformità sostanziali tra i dati censuari presenti in catasto e lo stato dei luoghi: SI.

Nell'ordine trattasi di:

3.a- mancata realizzazione del tramezzo che separa il w.c. dalla cucina (è ipotizzabile, trattandosi di immobile ancora in corso di costruzione e allo stato di cantiere, che la parete divisoria sia rimasta da completare).

3.b- apertura nel corpo scala comune, al livello di pertinenza dell'appartamento, realizzata ad una altezza diversa dalle indicazioni di progetto.



## REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato dei fatti, tale difformità non dovrà essere aggiornata in catasto, se non dopo l'eventuale regolarizzazione edilizia della stessa.

## COSTI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per quanto riguarda il costo per l'aggiornamento del catasto mediante nuovo DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), questo si renderà necessario soltanto dopo l'eventuale legittimazione delle opere difformi.

## STATO CONSERVATIVO

### L'EDIFICIO:

Lo stato fisico dell'intero edificio, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alle solette dei balconi con parziale sfondellamento delle solette e scopertura dei ferri di armatura.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo di talune porzioni e in parte per l'assenza di manutenzione delle componenti edilizie.

### ESTRATTO FOTOGRAFICO DELL'ALLEGATO 5



## **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

### Il MAGAZZINO (CORPO 1):

Lo stato fisico del bene, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alla soletta della corte/balcone di sua pertinenza con parziale sfondellamento e scopertura dei ferri di armatura.

Lo stato d'uso del bene, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo in cui si trova per cui è privo di impianti (idrico ed elettrico), di pavimentazione, di tonachina, di infissi.

Il magazzino non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)



## ESTRATTO FOTOGRAFICO DELL'ALLEGATO 6



### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

#### L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2):

Lo stato fisico del bene è in sufficienti condizioni poichè, per quanto visibile, non si ravvisano danni alle strutture portanti, ad esclusione dello stato di degrado del sottobalcone.

Lo stato d'uso del bene in è scadenti condizioni per l'insufficiente manutenzione delle componenti edilizie, che sebbene rinnovate risultano danneggiate dallo stato di abbandono.

L'appartamento non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

## ESTRATTO FOTOGRAFICO DELL'ALLEGATO 7



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

#### L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3):

Lo stato fisico del bene è in sufficienti condizioni poichè, per quanto visibile, non si ravvisano danni alle strutture portanti, ad esclusione dello stato di degrado del sottobalcone di retrospetto.

Lo stato d'uso del bene in è scadenti condizioni per lo stato di cantiere in cui si trova.

L'appartamento evidentemente non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)



## ESTRATTO FOTOGRAFICO DELL'ALLEGATO 8



### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

Il bene CORPO 1 condivide con i beni CORPO 2 e CORPO 3 un ambiente (necessario all'accesso) che non è catastato come bene comune non censibile, ma anzi attribuito in planimetria catastale al solo sub. 3 (CORPO 2 - appartamento al piano terra su strada).

Trattasi di un ambiente con funzioni di autorimessa/androne, con accesso dalla Via Serra Molinazzo, che consente la fruizione del corpo scala comune.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

Il bene CORPO 2 condivide con i beni CORPO 1 e CORPO 3 un ambiente (necessario all'accesso) che non è catastato come bene comune non censibile, ma anzi attribuito in planimetria catastale al solo sub. 3 (CORPO 2 - appartamento al piano terra su strada).

Trattasi di un ambiente con funzioni di autorimessa/androne, con accesso dalla Via Serra Molinazzo, che consente la fruizione del corpo scala comune.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Il bene CORPO 3 condivide con i beni CORPO 1 e CORPO 2 un ambiente (necessario all'accesso) che non è catastato come bene comune non censibile, ma anzi attribuito in planimetria catastale al solo sub. 3 (CORPO 2 - appartamento al piano terra su strada).

Trattasi di un ambiente con funzioni di autorimessa/androne, con accesso dalla Via Serra Molinazzo, che consente la fruizione del corpo scala comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI PER TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**





**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

In ordine a servitù censo e livello, nulla di riferire.

In ordine agli usi civici si riferisce che le terre del Comune di Altavilla Milicia sono esenti da tale tipo di demanialità, così come da apposito elenco pubblicato dall'Ufficio Regionale degli Usi Civici della Regione Siciliana.

In ordine ai vincoli da demanio trazzerale riferisce l'esperto che in data 24/09/2019 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli da demanio trazzerale sul bene in oggetto, presso l'Ass.to Agricoltura della Regione Siciliana. Ad oggi, nessun riscontro formale è stato fornito dall'ufficio. In ogni caso l'esperto si riserva di integrare la presente relazione in presenza di riscontrata demanialità.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

- Fondazioni: travi rovesce e plinti in cemento armato;
- Esposizione: Ovest;
- Altezza interna utile: 3,01 mt;
- Str. verticali: struttura intelaiata a maglia chiusa (a travi e pilastri in cemento armato), muratura esterna di tamponamento in conci di tufo;
- Solai: latero-cementizi;
- Copertura dell'edificio: a falde del tipo a padiglione (quattro falde), con struttura latero-cementizia e rivestimento in manto di tegole;
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
- Pareti esterne ed interne: in conci di tufo, intonacate e rifinite;
- Pavimentazione interna: al rustico per il CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO);
- Infissi esterni ed interni: nessun infisso, le aperture sono state temporaneamente murate con blocchetti di tufo;
- Volte: -
- Scale: a doppia rampa con tipologia a forbice, con struttura in cemento armato e finitura al rustico;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia, manca impianto termico;
- Terreno esclusivo: piccola corte di terreno residuale all'edificazione, catastalmente graffata al CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO), tuttavia allo stato dei luoghi risulta ad una quota inferiore rispetto al CORPO 1 e dunque non direttamente collegata;
- Posto auto: no;



- Soffitta, cantina o simili: lo stesso CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO) da intendersi a servizio dei due appartamenti sovrastanti;
- Dotazioni condominiali: non si è formato condominio;
- Tipologia dell'unità immobiliare: locale semicantinato di categoria catastale C/2 (magazzino/locale di deposito);
- Accessi al bene: uno mediante autorimessa/androne su strada e in comune agli altri subalterni dell'edificio;
- Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): corte;
- Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): -
- Parti comuni dell'edificio: autorimessa/androne con accesso mediante saracinesca sulla Via Serra Molinazzo, tuttavia catastalmente non censita come bene comune;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

- Fondazioni: travi rovesce e plinti in cemento armato;
- Esposizione: Ovest;
- Altezza interna utile: 2,86 mt;
- Str. verticali: struttura intelaiata a maglia chiusa (a travi e pilastri in cemento armato), muratura esterna di tamponamento in conci di tufo;
- Solai: latero-cementizi;
- Copertura dell'edificio: a falde del tipo a padiglione (quattro falde), con struttura latero-cementizia e rivestimento in manto di tegole;
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
- Pareti esterne ed interne: in conci di tufo, intonacate e rifinite;
- Pavimentazione interna: in ceramica per il CORPO 2 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA);
- Infissi esterni ed interni: in alluminio preverniciato con finitura tipo legno, a doppio infisso (finestra e persiana orientabile);
- Volte: -
- Scale: a doppia rampa con tipologia a forbice, con struttura in cemento armato e finitura al rustico;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia, manca impianto termico;
- Terreno esclusivo: no;
- Posto auto: no;
- Soffitta, cantina o simili: lo stesso CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO) da intendersi a servizio dei due appartamenti sovrastanti CORPO 2 e CORPO 3;
- Dotazioni condominiali: non si è formato condominio;



- Tipologia dell'unità immobiliare: appartamento di categoria catastale A/3 (abitazione economica);
- Accessi al bene: uno mediante autorimessa/androne su strada e in comune agli altri subalterni dell'edificio, uno esclusivo su strada;
- Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): nessuna;
- Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): nessuno;
- Parti comuni dell'edificio: autorimessa/androne con accesso mediante saracinesca sulla Via Serra Molinazzo, tuttavia catastalmente non censita come bene comune e censita in questo CORPO 2 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA);

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

- Fondazioni: travi rovesce e plinti in cemento armato;
- Esposizione: Ovest;
- Altezza interna utile: 2,82 mt alla gronda e 3,96 mt al colmo;
- Str. verticali: struttura intelaiata a maglia chiusa (a travi e pilastri in cemento armato), muratura esterna di tamponamento in conci di tufo;
- Solai: latero-cementizi;
- Copertura dell'edificio: a falde del tipo a padiglione (quattro falde), con struttura latero-cementizia e rivestimento in manto di tegole;
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
- Pareti esterne ed interne: in conci di tufo, intonacate e rifinite;
- Pavimentazione interna: al rustico per il CORPO 3 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO);
- Infissi esterni ed interni: nessun infisso;
- Volte: -
- Scale: a doppia rampa con tipologia a forbice, con struttura in cemento armato e finitura al rustico;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia, manca impianto termico;
- Terreno esclusivo: no;
- Posto auto: no;
- Soffitta, cantina o simili: lo stesso CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO) da intendersi a servizio dei due appartamenti sovrastanti CORPO 2 e CORPO 3;
- Dotazioni condominiali: non si è formato condominio;
- Tipologia dell'unità immobiliare: appartamento di categoria catastale A/3 (abitazione economica);



-Accessi al bene: uno mediante autorimessa/androne su strada e in comune agli altri subalterni dell'edificio;

-Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): nessuna;

-Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): nessuno;

-Parti comuni dell'edificio: autorimessa/androne con accesso mediante saracinesca sulla Via Serra Molinazzo, tuttavia catastalmente non censita come bene comune;

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

Il bene non è occupato ed è libero e sgombero da oggetti.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

Il bene è disabitato e quindi libero da persone.

Sono presenti alcuni mobili ed elementi di arredo, di facile sgombero.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Il bene è disabitato e quindi libero da persone.

Sono presenti alcuni vecchi mobili e minuteria di cantiere, di facile sgombero.

## PROVENIENZE VENTENNALI PER TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli accertamenti oggetto della certificazione notarile, sono stati eseguiti sugli immobili pignorati, sui nominativi della debitrice e degli altri intestatari nel ventennio andante dal 23/10/2004 (data di trascrizione del pignoramento 11/01/2019) al 07-24/12/1974 data dell'atto derivativo più vecchio.



In particolare e per tutte le tre unità immobiliari pignorate:

-per atto di acquisto di ..... al rogito del Notaio in Palermo ..... del 27/09/2004, rep. ...., trascritto il ..... ai nn. .... da potere di .....

-per denuncia di successione a ..... del 08/10/2003, n. 74, Vol. 473 in morte di ..... il 02/05/2003;

- per atto di acquisto di ..... al rogito del Notaio .....del 07/12/1974, trascritto il 24/12/1974 ai nn. ...., da potere di .....

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n° 44 del 29/06/2004 di cui alla L. 47/85 relativa all'intero edificio, presentata a nome del Sig. .... e rilasciata ai suoi eredi ....., successivi danti causa dell'odierna debitrice.

Non vi è notizia di successiva certificazione di abitabilità/agibilità, senza la quale il bene non è ammesso all'uso.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta non conforme al progetto di condono assentito dal Comune di Altavilla Milicia, per i seguenti motivi:

- 1) realizzazione di un piano sottomesso al piano semicantinato.
- 2) mancata realizzazione di due aperture sul retrospetto. Trattasi, in particolare di una apertura in vetrocemento nel corpo scala e di una finestra (quella compresa tra le due porte-finestre esistenti).
- 3) realizzazione di un balcone al livello del semicantinato.

Si premette che l'edificio ricade in zona B1 del P.R.G. di Altavilla Milicia, ovvero tessuti urbani completati e/o in via di completamento, con indice fondiario massimo di 5 mc/mq, altezza massima di 11 ml e massimo 3 piani fuori terra e in cui sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Pertanto, per quanto riguarda il punto 1), tale difformità costituisce aumento di cubatura che potrebbe essere legittimato con P.d.C. in sanatoria, ove risultino rispettati contemporaneamente i suddetti parametri delle zone B1, in quanto a indice fondiario, altezza e numero di piani fuori terra.



Trattandosi di fabbricato edificato su terreno in forte pendenza è possibile che detti parametri possano risultare non del tutto saturi, ma solo a seguito di indicazioni di merito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Ove la legittimazione non fosse possibile, il raggiungimento della conformità edilizia potrà avvenire mediante remissione in pristino del progetto assentito (già con concessione edilizia in sanatoria). A tal riguardo il piano realizzato sotto il magazzino dovrà essere colmato mediante movimenti di terra fintanto che il magazzino sia nuovamente alla stessa quota della corte a cui è catastalmente graffato.

Per quanto riguarda i punti 2) e 3), tali difformità costituiscono modifica dei prospetti, ovvero un'alterazione del progetto assentito che non potrebbe essere condonata. Tuttavia, anche perchè trattasi di retrospetto, potrebbe essere possibile legittimare tali modifiche mediante una S.C.I.A. in sanatoria o un P.d.C. in sanatoria. La scelta potrà essere indicata esclusivamente dall'ufficio tecnico comunale, anche con l'ausilio di una consolidata giurisprudenza in merito, trattandosi di interpretazione tra opere equiparabili alla ristrutturazione pesante e soggetta a P.d.C. o alla manutenzione straordinaria soggetta a S.C.I.A. .

Ove la legittimazione non fosse possibile, il raggiungimento della conformità edilizia potrà avvenire mediante remissione in pristino del prospetto. A tal riguardo le aperture mancanti dovranno essere realizzate in armonia con il progetto assentito e il balcone dovrà essere demolito.

Per quanto riguarda tali costi presunti di legittimazione, sia nel caso di regolarizzazione delle difformità che nel caso di remissione in pristino, questi saranno inclusi nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Nel particolare:

-per quanto riguarda il costo per l'aggiornamento del catasto mediante nuovo DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), questo si renderà necessario soltanto dopo l'eventuale legittimazione delle opere difformi, poichè nel caso di remissione in pristino l'odierna planimetria catastale risulta conforme al progetto assentito e pertanto non necessita di aggiornamenti. L'eventuale costo, data la sua incertezza, potrà essere incluso nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

-per quanto riguarda il costo per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità dell'edificio, evidentemente dopo la legittimazione delle difformità, questo si attesterà su €. 2.500,00 di competenze tecnico-professionali oltre oneri di legge se previsti (circa €. 672,00) e su €. 100,00 circa per diritti tecnico-amministrativi e bolli per un totale di €. 3.272,00 per l'intero edificio.

-per quanto riguarda il costo presunto dell'adeguamento normativo degli impianti, questo potrà essere incluso nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

-per quanto riguarda il costo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), questo può attestarsi in €. 450,00 oltre oneri di legge se previsti (circa €. 121,00), per un totale di €. 571,00 circa per l'intero edificio.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T**

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n° 44 del 29/06/2004 di cui alla L. 47/85 relativa all'intero edificio, presentata a nome del Sig. .... e rilasciata ai suoi eredi S.ra ....., successivi danti causa dell'odierna debitrice.



Trattasi di rilascio condizionato al parere A.U.S.L., secondo cui le camere circoscritte in rosso nei grafici di progetto (le due piccole camere da letto) debbano essere adibite a ripostiglio.

Non vi è notizia di successiva certificazione di abitabilità/agibilità, senza la quale il bene non è ammesso all'uso.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta difforme al progetto di condono assentito dal Comune di Altavilla Milicia, per I seguenti motivi:

1) mancata realizzazione di una apertura sul retroprospetto. Trattasi, in particolare di una apertura in retrocemento nel corpo scala comune, al livello di pertinenza dell'appartamento.

Per quanto riguarda tale difformità, questa costituisce modifica dei prospetti, ovvero un'alterazione del progetto assentito che non potrebbe essere condonata. Tuttavia, anche perchè trattasi di retroprospetto, potrebbe essere possibile legittimare tali modifiche mediante una S.C.I.A. in sanatoria o un P.d.C. in sanatoria. La scelta potrà essere indicata esclusivamente dall'ufficio tecnico comunale, anche con l'ausilio di una consolidata giurisprudenza in merito, trattandosi di interpretazione tra opere equiparabili alla ristrutturazione pesante e soggetta a P.d.C. o alla manutenzione straordinaria soggetta a S.C.I.A. .

Ove la legittimazione non fosse possibile, il raggiungimento della conformità edilizia potrà avvenire mediante remissione in pristino del prospetto. A tal riguardo l'apertura mancante dovranno essere realizzata in armonia con il progetto assentito.

Per quanto riguarda tali costi presunti di legittimazione, sia nel caso di regolarizzazione delle difformità che nel caso di remissione in pristino, questi saranno inclusi nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Nel particolare:

-per quanto riguarda il costo per l'aggiornamento del catasto mediante nuovo DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), questo si renderà necessario soltanto dopo l'eventuale legittimazione delle opere difformi, poichè nel caso di remissione in pristino l'odierna planimetria catastale risulta conforme al progetto assentito e pertanto non necessita di aggiornamenti. L'eventuale costo, data la sua incertezza, potrà essere incluso nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

-per quanto riguarda il costo presunto dell'adeguamento normativo degli impianti, questo potrà essere incluso nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

-per quanto riguarda il costo per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità, evidentemente dopo la legittimazione delle difformità relative all'edificio, questo si attesterà su €. 2.500,00 di competenze tecnico-professionali oltre oneri di legge se previsti (circa €. 672,00) e su €. 100,00 circa per diritti tecnico-amministrativi e bolli per un totale di €. 3.272,00 circa per l'intero edificio.

Per ciò che riguarda il costo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), questo può attestarsi in €. 450,00 oltre oneri di legge se previsti (circa €. 121,00), per un totale di €. 571,00 circa per l'intero edificio.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n° 44 del 29/06/2004 di cui alla L. 47/85 relativa all'intero edificio, presentata a nome del Sig. ....e rilasciata ai suoi eredi S.ra ....., successivi danti causa dell'odierna debitrice.

Non vi è notizia di successiva certificazione di abitabilità/agibilità, senza la quale il bene non è ammesso all'uso.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi interni all'appartamento risulta perlopiù conforme al progetto di condono assentito dal Comune di Altavilla Milicia, tranne che per la mancata realizzazione del tramezzo che separa il w.c. dalla cucina.

E' ipotizzabile, trattandosi di immobile ancora in corso di costruzione e allo stato di cantiere, che la parete divisoria sia rimasta da completare.

Lo stato dei luoghi esterni all'appartamento e relativi al corpo scala comune, al livello di pertinenza dell'appartamento, risulta difforme al progetto di condono assentito dal Comune di Altavilla Milicia per il seguente motivo:

1) diversa realizzazione di una apertura sul retrospetto. Trattasi, in particolare di una apertura in retrocemento nel corpo scala di pertinenza dell'appartamento, realizzata ad una altezza diversa dalle indicazioni di progetto.

Per quanto riguarda tale difformità, questa costituisce modifica dei prospetti, ovvero un'alterazione del progetto assentito che non potrebbe essere condonata. Tuttavia, anche perchè trattasi di retrospetto, potrebbe essere possibile legittimare tali modifiche mediante una S.C.I.A. in sanatoria o un P.d.C. in sanatoria. La scelta potrà essere indicata esclusivamente dall'ufficio tecnico comunale, anche con l'ausilio di una consolidata giurisprudenza in merito, trattandosi di interpretazione tra opere equiparabili alla ristrutturazione pesante e soggetta a P.d.C. o alla manutenzione straordinaria soggetta a S.C.I.A. .

Ove la legittimazione non fosse possibile, il raggiungimento della conformità edilizia potrà avvenire mediante remissione in pristino del prospetto. A tal riguardo l'apertura dovrà essere modificata in armonia con il progetto assentito.

Per quanto riguarda tali costi presunti di legittimazione, sia nel caso di regolarizzazione delle difformità che nel caso di remissione in pristino, questi saranno inclusi nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Nel particolare:

-per quanto riguarda il costo presunto dell'adeguamento normativo degli impianti, questo potrà essere incluso nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.





-per quanto riguarda il costo per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità, evidentemente dopo la legittimazione delle difformità relative all'edificio, questo si attesterà su €. 2.500,00 di competenze tecnico-professionali oltre oneri di legge se previsti (circa €. 672,00) e su €. 100,00 circa per diritti tecnico-amministrativi e bolli per un totale di €. 3.272,00 circa per l'intero edificio.

-per quanto riguarda il costo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), questo può attestarsi in €. 450,00 oltre oneri di legge se previsti (circa €. 121,00), per un totale di €. 571,00 circa per l'intero edificio.

\*\*\*\*\*

Non potendo il C.T.U. sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente e approfonditamente documentato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI PER TUTTI E TRE I BENI

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO S1

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO T

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA SERRA MOLINAZZO N° 19/21 (C.DA SOTTOSERRA), PIANO 1°

Nessun vincolo, l'edificio non ha formato condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è scelto di formare un lotto unico con tre corpi per le seguenti motivazioni congiunte tra loro:

1) i tre beni condividono un ambiente (necessario all'accesso) che non è accatastato come bene comune non censibile, ma anzi attribuito in planimetria catastale al solo sub. 3 (CORPO 2 - appartamento al piano terra su strada).

Trattasi più in particolare dell'autorimessa che funge da androne per il collegamento della strada al corpo scala comune.

La separazione in tre lotti autonomi, ai fini del trasferimento, sarebbe stata certamente condizionata al preliminare rinnovo del DO.C.FA. (DOcumento Catasto FABbricati), software per l'automatizzazione dell'aggiornamento del catasto fabbricati, ai fini del censimento di detto ambiente quale bene comune non censibile e dell'attribuzione di un autonomo subalterno. Detta circostanza, invece, potrà essere messa in atto e qualora lo ritenesse necessario, dall'aggiudicatario, snellendo nei costi e velocizzando nei tempi l'intera procedura giudiziaria.



2) il magazzino/locale di deposito essendo ubicato in un piano semicantinato non collegato alla strada, assume caratteristiche di cantina di pertinenza delle abitazioni soprastanti, costituendo concretamente un accessorio indiretto dei due appartamenti. Tali motivazioni renderebbero estremamente difficile una vendita autonoma del bene.

3) l'edificio di fatto, costituisce la tipica abitazione del piccolo centro urbano di provincia costruita per un nucleo familiare allargato, con due (o più) abitazioni e pertinenze/accessori in comune. Tale circostanza, insieme al moderato valore di mercato dell'intero edificio, rende più concreta una vendita in blocco dei beni pignorati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

#### IL QUARTIERE E LA ZONA:

Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato. Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia. Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poiché in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio.

#### L'EDIFICIO:

Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retroprospetto.

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1

Il MAGAZZINO (CORPO 1): Locale ancora al grezzo privo di impianti e rifiniture. Vi si accede da un locale comune con accesso con saracinesca (autorimessa) su Via Serra Molinazzo, da tale autorimessa si accede al corpo scala comune ai tre subalterni dell'edificio. Il semicantinato è caratterizzato da un grande spazio con accesso diretto al corpo scala e munito di porta-finestra su balcone, nonché da una stanza con porta-finestra su balcone. Dette aperture sono prive di infissi e allo stato attuale sono murate con conci di tufo amovibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 1-5, Categoria C2, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 33.908,38**

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO)

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.



## COMPARABILI

1-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

2-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

Non sono state rilevate notizie sul mercato delle offerte locali.

## COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del comune di Altavilla Milicia (Pa) alla data più aggiornata, ovvero il secondo semestre dell'anno 2018.

E' stato considerato il codice di fascia/zona D1 (Zone di Sviluppo del Centro Urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (magazzini), è pari ad €. 297,50/mq (variando tra un massimo di €. 345,00/mq e un minimo di €. 250,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi a una quantità non nota di effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

## COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche economiche e ubicati in zona di sviluppo, è pari ad €. 220,00/mq (variando tra un massimo di €. 258,00/mq e un minimo di €. 182,00/mq).

\*\*\*\*\*

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$€. 297,50/mq + €. 220,00/mq = €. 517,50/mq : 2 = €. 258,75/mq$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per la stima.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Avendo determinato la superficie commerciale o convenzionale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è  $K = 1 + ( p/100 )$ , in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

### Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00 per tipologia abitativa non intensiva;

K2 = 0,975 per necessità di alcuni interventi manutentivi;

K3 = 1,00 per assenza di rilevanti spazi comuni;

K4 = 1,00 per presenza di un solo accesso comune su prospetto principale;



### Coefficienti di correzione relativi al magazzino:

K1 = 1,00 per piano seminterrato S1;

K2 = 0,95 in quanto da ristrutturare parzialmente;

K3 = 0,95 per affaccio su un solo lato;

K4 = 1,00 per esposizione sufficientemente assoluta per la tipologia in oggetto;

K5 = 1,00 per altezza dei soffitti non sopralcabile e pari a 3,01 mt (ovvero compresa tra 2,90 mt e 3,20 mt);

K6 = 0,95 per accesso solo pedonale e non su strada;

Il prodotto dei K è pari a 0,8359.

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine pari ad €. 258,75/mq avremo:

$Vv/mq. = \text{€} . 258,75/mq \times 0,8359 = \text{€} . 216,28/mq.$

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2): Vi si accede da un'entrata indipendente ed esclusiva su su Via Serra Molinazzo, ma anche dallo stesso locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca sempre su Via Serra Molinazzo. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,86 mt circa ed è caratterizzato da:

- autorimessa/bene comune con ingresso;
- ingresso/disimpegno;
- corridoio;
- cameretta;
- camera doppia;
- w.c. doccia e bagno;
- cucina con accesso al balcone;
- cameretta;
- soggiorno/pranzo con accesso al balcone;
- balcone;

L'appartamento è stato rinnovato in epoca recente, tuttavia lo stato di abbandono ha innescato un processo di degrado delle componenti edilizie. L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica di media qualità e in buono stato, porte in legno tamburato di media qualità e in buono stato, infissi esterni in alluminio preverniciato tipo legno con ante a persiana in buono stato, rivestimenti parietali in ceramica (w.c. e cucina) di media qualità e ancora in discreto stato. E' altresì dotato di tonachina e pitture murali ormai degradate dalle muffe. Alcune componenti e pezzi sanitari sono stati asportati e/o danneggiati durante riferiti atti di vandalismo e furto. E' dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non vi è impianto idrico di riscaldamento e l'impianto elettrico non sembra conforme alla L. 46/90 e successive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 71.192,27**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO)



Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

#### COMPARABILI

1-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

2-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

3-Comparazione semplificata con offerte locali, anche provenienti da aste giudiziarie;

#### COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del comune di Altavilla Milicia (Pa) alla data più aggiornata, ovvero il secondo semestre dell'anno 2018.

E' stato considerato il codice di fascia/zona D1 (Zone di Sviluppo del Centro Urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni civili di tipo economico), è pari ad €. 605,00/mq (variando tra un massimo di €. 680,00/mq e un minimo di €. 530,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi a una quantità non nota di effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

#### COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche economiche e ubicati in zona di sviluppo, è pari ad €. 444,00/mq (variando tra un massimo di €.497,00/mq e un minimo di €. 391,00/mq).

#### COMPARABILI 3

SPoichè i valori prima trovati non appaiano sufficientemente congrui tra loro, l'esperto ha prudenzialmente proceduto con una analisi delle offerte immobiliari da parte degli operatori economici di zona e/o da parte di aste giudiziarie pubbliche. Pertanto, proseguendo con tale analisi di mercato, sono stati considerati sei immobili, tutti ubicati nella stessa zona, con caratteristiche largamente omogenee a quello pignorato. Pertanto si da un campione di sei offerte di appartamenti in vendita, di cui uno in asta giudiziaria, con le seguenti variazioni di prezzo:

- 1) €. 455,39/mq (115 mq in Via Enrico Toti per €. 52.370,00) x 0,05 = €. 432,62/mq;
- 2) €. 596,33/mq (109 mq in Via Raffaello Sanzio per €. 65.000,00) x 0,05 = €. 566,51/mq;
- 3) €. 615,38/mq (130 mq in Via Enrico Toti per €. 80.000,00) x 0,05 = €. 584,61/mq;
- 4) €. 607,19/mq (115 mq in Via Enrico Toti per €. 69.827,00 in asta giudiziaria);
- 5) €. 727,27/mq (165 mq in Via Raffaello Sanzio per €. 120.000,00) x 0,05 = €. 690,90/mq;
- 6) €. 785,71/mq (140 mq in Via Guglielmo Oberdan per €.110.000,00) x 0,05 = €. 746,42/mq;

A tali prezzi unitari è stata apportata una congrua riduzione pari al 5%, determinata da una percentuale di perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le suddette offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma solo una base di trattativa.



Tale riduzione non ha riguardato l'immobile in asta giudiziari al punto 5), poiché già oggetto nella perizia di riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi e di altre voci di costo, nonché oggetto di rilancio in asta.

In tal modo si avrà un prezzo unitario medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad €. 604,70/mq .

\*\*\*\*\*

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$€. 605,00/mq + €. 444,00/mq + €. 604,70/mq = €. 1.653,70/mq : 3 = €. 551,23/mq$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per la stima.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Avendo determinato la superficie commerciale o convenzionale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è  $K = 1 + ( p/100 )$ , in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

#### Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00 per tipologia abitativa non intensiva;

K2 = 0,975 per necessità di alcuni interventi manutentivi;

K3 = 1,00 per assenza di rilevanti spazi comuni;

K4 = 1,00 per presenza di un solo accesso comune su prospetto principale;

#### Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

K1 = 0,90 per piano terra senza ascensore;

K2 = 1,00 in quanto abitabile sebbene necessiti di lavori manutentivi;

K3 = 1,00 per affaccio su tre lati;

K4 = 1,00 per esposizione sufficientemente assoluta;

K5 = 1,00 per altezza dei soffitti pari a 3,00 mt (ovvero compresa tra 2,90 mt e 3,20 mt);

K6 = 1,10 per vista prevalentemente libera e panoramica;

Il prodotto dei K è pari a 0,9652.

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine pari ad €. 551,23/mq avremo:

$$Vv/mq. = €. 551,23/mq \times 0,9652 = €. 532,04/mq.$$

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3): Vi si accede dal corpo scala in comune agli altri subalterni, al quale a sua volta si accede dal locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca su Via Serra Molinazzo. L'appartamento è ancora allo stato di cantiere, con massetti e tramezzature in opera ma del tutto privo di rifiniture. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,82 mt alla gronda e a 3,96 mt al colmo ed è caratterizzato da: -autorimessa/bene comune con ingresso al corpo



scala; -corridoio/disimpegno; -camera singola; -camera singola; -ripostiglio; -servizio igienico; -camera doppia; -cucina; -soggiorno; -balcone a prospetto; -balcone di retrospetto;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 70.111,86**

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO)

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

#### COMPARABILI

1-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

2-Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare per il comune di Altavilla Milicia e per zona periferica/sviluppo del centro urbano;

3-Comparazione semplificata con offerte locali, anche provenienti da aste giudiziarie;

#### COMPARABILI 1

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del comune di Altavilla Milicia (Pa) alla data più aggiornata, ovvero il secondo semestre dell'anno 2018.

E' stato considerato il codice di fascia/zona D1 (Zone di Sviluppo del Centro Urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni civili di tipo economico), è pari ad €. 605,00/mq (variando tra un massimo di €. 680,00/mq e un minimo di €. 530,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi a una quantità non nota di effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

#### COMPARABILI 2

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche economiche e ubicati in zona di sviluppo, è pari ad €. 444,00/mq (variando tra un massimo di €.497,00/mq e un minimo di €. 391,00/mq).

#### COMPARABILI 3

Poichè i valori prima trovati non appaiano sufficientemente congrui tra loro, l'esperto ha prudenzialmente proceduto con una analisi delle offerte immobiliari da parte degli operatori economici di zona e/o da parte di aste giudiziarie pubbliche. Pertanto, proseguendo con tale analisi di mercato, sono stati considerati sei immobili, tutti ubicati nella stessa zona, con caratteristiche largamente omogenee a quello pignorato.

Pertanto si da un campione di sei offerte di appartamenti in vendita, di cui uno in asta giudiziaria, con le seguenti variazioni di prezzo:



- 1) €. 455,39/mq (115 mq in Via Enrico Toti per €. 52.370,00) x 0,05 = €. 432,62/mq;
- 2) €. 596,33/mq (109 mq in Via Raffaello Sanzio per €. 65.000,00) x 0,05 = €. 566,51/mq;
- 3) €. 615,38/mq (130 mq in Via Enrico Toti per €. 80.000,00) x 0,05 = €. 584,61/mq;
- 4) €. 607,19/mq (115 mq in Via Enrico Toti per €. 69.827,00 in asta giudiziaria);
- 5) €. 727,27/mq (165 mq in Via Raffaello Sanzio per €. 120.000,00) x 0,05 = €. 690,90/mq;
- 6) €. 785,71/mq (140 mq in Via Guglielmo Oberdan per €.110.000,00) x 0,05 = €. 746,42/mq;

A tali prezzi unitari è stata apportata una congrua riduzione pari al 5%, determinata da una percentuale di perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le suddette offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma solo una base di trattativa.

Tale riduzione non ha riguardato l'immobile in asta giudiziari al punto 5), poiché già oggetto nella perizia di riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi e di altre voci di costo, nonché oggetto di rilancio in asta.

In tal modo si avrà un prezzo unitario medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad €. 604,70/mq .

\*\*\*\*\*

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$€. 605,00/mq + €. 444,00/mq + €. 604,70/mq = €. 1.653,70/mq : 3 = €. 551,23/mq$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per la stima.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Avendo determinato la superficie commerciale o convenzionale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è  $K = 1 + ( p/100 )$ , in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

#### Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

- K1 = 1,00 per tipologia abitativa non intensiva;
- K2 = 0,975 per necessità di alcuni interventi manutentivi;
- K3 = 1,00 per assenza di rilevanti spazi comuni;
- K4 = 1,00 per presenza di un solo accesso comune su prospetto principale;

#### Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

- K1 = 0,95 per piano primo senza ascensore;
- K2 = 0,90 in quanto allo stato di cantiere;
- K3 = 1,00 per affaccio su tre lati;
- K4 = 1,00 per esposizione sufficientemente assoluta;
- K5 = 1,00 per altezza dei soffitti tra 3,96 mt e 2,82 mt e quindi per un'altezza media di 3,39 mt;
- K6 = 1,10 per vista prevalentemente libera e panoramica;

Il prodotto dei K è pari a 0,9169. Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine pari ad €. 551,23/mq avremo:

$$Vv/mq. = €. 551,23/mq \times 0,9169 = €. 505,42/mq.$$





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1	156,78 mq	216,28 €/mq	€ 33.908,38	100,00%	€ 33.908,38
Bene N° 2 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T	133,81 mq	532,04 €/mq	€ 71.192,27	100,00%	€ 71.192,27
Bene N° 3 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°	138,72 mq	505,42 €/mq	€ 70.111,86	100,00%	€ 70.111,86
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 175.212,51</b>

Valore di stima: **€ 175.212,51**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia per certificazione di abitabilità/agibilità	3272,00	€
Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)	571,00	€

Prezzo a base d'asta : **€ 145.087,64**

DETRAZIONI E AGGIUSTAMENTI DEL VALORE DI MERCATO, PER LA FORMAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI E ALTRO:

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di stima trovato viene applicata una riduzione in percentuale del 15%.



Nel caso di specie i costi per la legittimazione, sia nel caso di regolarizzazione delle difformità che nel caso di remissione in pristino, possono essere riconducibili a vizi di natura edilizia, tanto più perché in presenza di titolo edilizio (concessione in sanatoria).

#### DETRAZIONI PER L'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

per quanto riguarda il costo per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità dell'edificio, evidentemente dopo la legittimazione delle difformità, questo si attesterà su €. 2.500,00 di competenze tecnico-professionali oltre oneri di legge se previsti (circa €. 672,00) e su €. 100,00 circa per diritti tecnico-amministrativi e bolli per un totale di €. 3.272,00 per l'intero edificio.

#### DETRAZIONI PER LA REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):

Per ciò che riguarda il costo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), questo può attestarsi in €. 450,00 oltre oneri di legge se previsti (circa €. 121,00), per un totale di €. 571,00 circa per l'intero edificio.

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Per quanto desunto dalle annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, la debitrice ha contratto matrimonio scegliendo il regime di separazione dei beni.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Palermo, li 07/10/2019**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

Architetto Vincenzo De Leo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza UTC Altavilla Milicia (Aggiornamento al 04/06/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanze anagrafe (Aggiornamento al 04/07/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici e matrimoniali (Aggiornamento al 17/07/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanza Uff. Reg. Demanio Trazzere (Aggiornamento al 24/09/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Immagini Esterne Edificio (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Immagini CORPO 1 al piano S1 (magazzino sub. 1 + sub. 5) (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Immagini CORPO 2 al piano T (appartamento sub. 3) (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Immagini CORPO 3 al piano 1° (appartamento sub.4) (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto catastale di mappa (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria catastale CORPO 1 al piano S1 (magazzino sub.1 + sub.5) (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria catastale CORPO 2 al piano T (appartamento sub. 3) (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria catastale CORPO 3 al piano 1° (appartamento sub.4) (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria conforme ai luoghi (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titolo edilizio + Relazione + Progetto (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Banche dati immobiliari abitazioni (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Banche dati immobiliari magazzini (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Invio e Avvisi di deposito (Aggiornamento al 08/10/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**IL QUARTIERE E LA ZONA:** Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato. Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia. Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poiché in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio.

**L'EDIFICIO:** Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retrospetto.

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1

**IL MAGAZZINO (CORPO 1):** Locale ancora al grezzo privo di impianti e rifiniture. Vi si accede da un locale comune con accesso con saracinesca (autorimessa) su Via Serra Molinazzo, da tale autorimessa si accede al corpo scala comune ai tre subalterni dell'edificio. Il semicantinato è caratterizzato da un grande spazio con accesso diretto al corpo scala e munito di porta-finestra su balcone, nonché da una stanza con porta-finestra su balcone. Dette aperture sono prive di infissi e allo stato attuale sono murate con conci di tufo amovibili. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 982, Sub. 1-5, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T

**L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2):** Vi si accede da un'entrata indipendente ed esclusiva su su Via Serra Molinazzo, ma anche dallo stesso locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca sempre su Via Serra Molinazzo. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,86 mt circa ed è caratterizzato da: -autorimessa/bene comune con ingresso; -ingresso/disimpegno; -corridoio; -cameretta; -camera doppia; -w.c. doccia e bagno; -cucina con accesso al balcone; -cameretta; -soggiorno/pranzo con accesso al balcone; -balcone L'appartamento è stato rinnovato in epoca recente, tuttavia lo stato di abbandono ha innescato un processo di degrado delle componenti edilizie. L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica di media qualità e in buono stato, porte in legno tamburato di media qualità e in buono stato, infissi esterni in alluminio preverniciato tipo legno con ante a persiana in buono stato, rivestimenti parietali in ceramica (w.c. e cucina) di media qualità e ancora in discreto stato. E' altresì dotato di tonachina e pitture murali ormai degradate dalle muffe. Alcune componenti e pezzi sanitari sono stati asportati e/o danneggiati durante riferiti atti di vandalismo e furto. E' dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non vi è impianto idrico di riscaldamento e l'impianto elettrico non sembra conforme alla L. 46/90 e successive. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 982, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3): Vi si accede dal corpo scala in comune agli altri subalterni, al quale a sua volta si accede dal locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca su Via Serra Molinazzo. L'appartamento è ancora allo stato di cantiere, con massetti e tramezzature in opera ma del tutto privo di rifiniture. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,82 mt alla gronda e a 3,96 mt al colmo ed è caratterizzato da: -autorimessa/bene comune con ingresso al corpo scala; -corridoio/disimpegno; -camera singola; -camera singola; -ripostiglio; -servizio igienico; -camera doppia; -cucina; -soggiorno; -balcone a prospetto; -balcone di retroprospetto; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 145.087,64**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.087,64**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 1-5, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	156,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'EDIFICIO: Lo stato fisico dell'intero edificio, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alle solette dei balconi con parziale sfondellamento delle solette e scopertura dei ferri di armatura. Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo di talune porzioni e in parte per l'assenza di manutenzione delle componenti edilizie. Il MAGAZZINO (CORPO 1): Lo stato fisico del bene, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alla soletta della corte/balcone di sua pertinenza con parziale sfondellamento e scopertura dei ferri di armatura. Lo stato d'uso del bene, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo in cui si trova per cui è privo di impianti (idrico ed elettrico), di pavimentazione, di tonachina, di infissi.		
<b>Descrizione:</b>	LOTTO UNICO - CORPO 1 (MAGAZZINO SEMICANTINATO) IL QUARTIERE E LA ZONA: Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato. Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia. Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poiché in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio. L'EDIFICIO: Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retrospetto. Il MAGAZZINO (CORPO 1): Locale ancora al grezzo privo di impianti e rifiniture. Vi si accede da un locale comune con accesso con saracinesca (autorimessa) su Via Serra Molinazzo, da tale autorimessa si accede al corpo scala comune ai tre subalterni dell'edificio. Il semicantinato è caratterizzato da un grande spazio con accesso diretto al corpo scala e munito di porta-finestra su balcone, nonchè da una stanza con porta-finestra su balcone. Dette aperture sono prive di infissi e allo stato attuale sono murate con conci di tufo amovibili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	133,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'EDIFICIO: Lo stato fisico dell'intero edificio, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alle solette dei balconi con parziale sfondellamento delle solette e scopertura dei ferri di armatura. Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo di talune porzioni e in parte per l'assenza di manutenzione delle componenti edilizie. L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2): Lo stato fisico del bene è in sufficienti condizioni poichè, per quanto visibile, non si ravvisano danni alle strutture portanti, ad esclusione dello stato di degrado del sottobalcone. Lo stato d'uso del bene in è scadenti condizioni per l'insufficiente manutenzione delle componenti edilizie, che sebbene rinnovate risultano danneggiate dallo stato di abbandono. L'appartamento non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).		
<b>Descrizione:</b>	<p>LOTTO UNICO - CORPO 2 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA) IL QUARTIERE E LA ZONA: Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato. Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia. Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poichè in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio. L'EDIFICIO: Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retrospetto. L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (CORPO 2): Vi si accede da un'entrata indipendente ed esclusiva su su Via Serra Molinazzo, ma anche dallo stesso locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca sempre su Via Serra Molinazzo. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,86 mt circa ed è caratterizzato da: -autorimessa/bene comune con ingresso; -ingresso/disimpegno; -corridoio; -cameretta; -camera doppia; -w.c. doccia e bagno; -cucina con accesso al balcone; -cameretta; -soggiorno/pranzo con accesso al balcone; -balcone L'appartamento è stato rinnovato in epoca recente, tuttavia lo stato di abbandono ha innescato un processo di degrado delle componenti edilizie. L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica di media qualità e in buono stato, porte in legno tamburato di media qualità e in buono stato, infissi esterni in alluminio preverniciato tipo legno con ante a persiana in buono stato, rivestimenti parietali in ceramica (w.c. e cucina) di media qualità e ancora in discreto stato. E' altresì dotato di tonachina e pitture murali ormai degradate dalle muffe. Alcune componenti e pezzi sanitari sono stati asportati e/o danneggiati durante riferiti atti di vandalismo e furto. E' dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non vi è impianto idrico di riscaldamento e l'impianto elettrico non sembra conforme alla L. 46/90 e successive.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altavilla Milicia (PA) - Via Serra Molinazzo n° 19/21 (C.da Sottoserra), piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	138,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'EDIFICIO: Lo stato fisico dell'intero edificio, complessivamente è in mediocri condizioni, poichè, per quanto visibile, si rilevano danni alle solette dei balconi con parziale sfondellamento delle solette e scopertura dei ferri di armatura. Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni, in parte per lo stato grezzo di talune porzioni e in parte per l'assenza di manutenzione delle componenti edilizie. L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3): Lo stato fisico del bene è in sufficienti condizioni poichè, per quanto visibile, non si ravvisano danni alle strutture portanti, ad esclusione dello stato di degrado del sottobalcone di retroprospetto. Lo stato d'uso del bene in è scadenti condizioni per lo stato di cantiere in cui si trova. L'appartamento evidentemente non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)		
<b>Descrizione:</b>	LOTTO UNICO - CORPO 3 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO) IL QUARTIERE E LA ZONA: Il contesto urbano è costituito da un ambito periferico del Comune di Altavilla Milicia, ovvero una zona mista ormai caratterizzata da parti residuali di territorio agricolo non pregiato, in quanto fortemente urbanizzato e confinante con le aree del centro abitato. Trattasi in particolare dell'ambito urbano al confine tra l'edificato e la campagna che scende in forte pendenza verso il vallone del torrente Milicia. Dunque una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficientemente fornita di servizi e attrezzature primarie poichè in continuità edilizia con il centro urbano di Altavilla Milicia, a densità abitativa alta e con difficoltà di parcheggio. L'EDIFICIO: Trattasi di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto di tegole, edificato su terreno in pendenza per un totale di due/quattro elevazioni fuori terra, di cui due elevazioni (piano terra e piano primo) prospicienti la Via Serra Molinazzo e due elevazioni (piano cantinato e corte/piano delle fondazioni) prospicienti il terreno di retroprospetto. L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (CORPO 3): Vi si accede dal corpo scala in comune agli altri subalterni, al quale a sua volta si accede dal locale comune (autorimessa) con accesso con saracinesca su Via Serra Molinazzo. L'appartamento è ancora allo stato di cantiere, con massetti e tramezzature in opera ma del tutto privo di rifiniture. L'appartamento ha un'altezza di interpiano pari a 2,82 mt alla gronda e a 3,96 mt al colmo ed è caratterizzato da: -autorimessa/bene comune con ingresso al corpo scala; -corridoio/disimpegno; -camera singola; -camera singola; -ripostiglio; -servizio igienico; -camera doppia; -cucina; -soggiorno; -balcone a prospetto; -balcone di retroprospetto;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

